



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE

N. 229/99 Reg.Esec.

1) - PREMESSA

Il signor [REDACTED], ha eletto domicilio presso lo studio dell'avv. Nunzio Bonaccorsi, sito in Catania, Via Clementi n. 5, che lo rappresenta e lo difende, giusta procura rilasciata a margine dell'atto di precetto notificato il 04.02.1999, ha ingiunto al debitore esecutato in persona del suo legale rappresentante pro tempore, il pagamento della somma di £. 44.307.000 per sorte capitale, oltre interessi di legali dalla notifica dell'atto.

Il signor [REDACTED] era debitore di tale somma dalla società proprietaria e costruttrice di un complesso edilizio denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in Acireale, Via Loreto Balatelle 244 che ha venduto il bene al debitore esecutato con atto di compravendita in Notar Giovanni Paterni in Messina n. 47359 Rep. Del 16.05.1995 per la somma di £. 5.335.000.000 come appresso regolamentato:

- £. 1.798.810.028 la parte acquirente si accolla il mutuo verso la Banca Nazionale del Lavoro stipulato in Notar G. Melina in data 18.01.1989 per originarie £. 1.800.000.000, comprensivo di rate scadute ed interessi sino al 0.04.1995.
- £. 754.383.066 la parte acquirente si accolla il mutuo verso la Banca Nazionale del Lavoro stipulato in Notar G. Melina

in data 18.01.1989 comprensivo di rate scadute ed interessi sino al 0.04.1995.

- £. 2.781.806.906 la parte acquirente si accolla il debito verso la [REDACTED] Spa comprensivo dell'intero importo originario di £. 2.518.000.639 oltre una quota di £. 263.806.267 per rate scadute, interessi convenuti tra le parti.

Ritenuto che i debitori nulla hanno fatto per assolvere al debito, il signor [REDACTED] ha eseguito in data 01.03.1999 un pignoramento immobiliare trascritto il 9.4.199 al n. 9117, in danno della suddetta Società, a garanzia della somma di cui è debitrice oltre alle spese e competenze di precetto fatte fatte e facienti sui seguenti beni immobiliari:

1) Terreno esteso m. 10.825 in Acireale, Contrada Timone, con accesso dalla Via Loreto Balatelle n. 244 ed entrostanta complesso edilizio "Il Castello"

Al N.C.T. di Acireale al foglio 49, particelle 306 -211 -213 - 433 - 599 - 600 - 212 - 214 - 215 - 24.

Alla procedura di esecuzione immobiliare, è stato presentato un intervento.

In data 22.04.2004 da parte della [REDACTED] S.p.a. in Persona dei Commissari Liquidatori, che hanno eletto domicilio presso lo studio dell'avv. Antonio Pavone Cocuzza sito in Via Cervignano 11 in Catania che li rappresenta e lo difende.

L'Istituto vanta un credito nei confronti della società venditrice rispettivamente della somma di €. 1.773.814,04 e di €. 348.116,19

quale saldo debitorio per capitale, interessi e spese alla data del 31.12.2002 nascente da una dilazione a mezzo di operazione a medio termine concessa dalla [redacted] in bonis alle dette società con atto Notar G. Paterni da Messina del 20.01.1993 rep. N. 43395, registrato a Messina il 27.01.1993 al n. 61.

A garanzia del pagamento del debito nascente è stata costituita ipoteca iscritta il 23.02.1993 al n. 623 a favore della [redacted] S.p.a. per £. 4.800.000.000 (€. 2.478.993,12) sopra l'area edificabile di cui sopra.

Per quanto sopra premesso l'istituto di credito ha chiesto di partecipare alla distribuzione del prezzo ricavato dalla vendita di quanto pignorato per il credito oltre interessi legali futuri dalla suddetta data al soddisfo effettivo.

Alla procedura 229/99 in data 26.09.2008 è stata riunita la procedura esecutiva n. 414/07 R.G. promossa da [redacted] [redacted] nella persona del legale rappresentante ing [redacted] hanno eletto domicilio in Messina, Via Risorgimento 204, giusto procura a margine dell'atto di precetto notificato il 06.09.2007, presso lo studio dell'Avv. Adalgisa Bartolo, ha intimato al debitore esecutato, il pagamento della somma di €. 2.415.177,81, oltre interessi convenzionali di mora maturati e maturandi, spese, commissioni e competenze comunque spettanti in forza di titoli in

virtù dell'atto pubblico di cessione del credito in Notar Bellucci in Siracusa del 08.08.2007.

Con il suddetto atto è stato venduto dal debitore esecutato ai creditori istanti, tutto l'intero credito vantato dalla SPV Venezia s.r.l. e successivo atto di acollo da parte del debitore esecutato. per entrambi i titoli tramite atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Paderni di Messina del 16.05.1995 Rep.47359 racc. 10513.

2) - ORDINANZA DI NOMINA

Il Tribunale di Catania ha introitato l'esecuzione immobiliare al n.229/99 ed il giudice dell'esecuzione immobiliare ha pronunziato ordinanza nominando la sottoscritta quale esperto per la stima.

Dopo aver effettuato due accessi ai luoghi, il G.E. a seguito richiesta della parte attrice con decreto del 20.11.2001 aveva sospeso le operazioni peritali.

Con provvedimento notificatomi il 26.06.2008 il G.E. a seguito richiesta dell'avv. Pavone Cocuzza, legale della [REDACTED], ha disposto che si riprendessero le operazioni di stima.

3) - SOPRALLUOGHI

3.1 PRIMO ACCESSO. Il giorno 17 del mese di ottobre dell'anno 2001, mi sono recata, previo avviso regolarmente notificato alle parti, in qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 229/99 promossa da [REDACTED] presso il residence [REDACTED] sito in Acireale, Via Loreto Balatelle 244 alle ore 16,30 per dare inizio alle operazioni peritali come da mandato conferitomi.



Sul posto sono presenti il signor [REDACTED], in qualità di *creditore istante assistito dall'avv. Nunzio Bonaccorsi*, nessuno è presente per la società [REDACTED] debitore esecutato.

Da una ricognizione sommaria dei luoghi, ho rilevato che sul terreno oggetto di pignoramento, la costruzione di un complesso edilizio di fatto incompleto ed in stato di abbandono.

Poiché i corpi di fabbrica risultano chiusi e quindi impossibilitata ad accedere in assenza della società proprietaria, mi riservo di riconvocare le parti per un secondo sopralluogo.

Alle 18,00 viene chiuso il verbale.

3.2 SECONDO ACCESSO. L'anno 2001 il giorno 29 del mese di ottobre, previo avviso alle parti, mi sono recata in qualità di C.T.U. sui luoghi controversi, per dare corso al mio mandato, alle ore 16,30.

Sui luoghi ho la presenza del signor [REDACTED] assistito dall'avv. [REDACTED] ma nessuno è presente per la parte esecutata, nonostante sia stata preavvertita dell'odierno sopralluogo.

Visto che non è possibile l'accesso ai luoghi perché chiusi, si rende necessario un provvedimento autorizzativi del giudice alla esecuzione forzata al fine di potere adempiere al mandato.

Il G.E. con decreto del 20.11.2001 ha sospeso le operazioni peritali.

3.3 TERZO ACCESSO L'anno 2008 il giorno 30 del mese di luglio alle ore 17,00, dopo aver ricevuto un provvedimento del G.E. di

riprendere le operazioni peritali, previo avviso alle parti, mi sono recata in qualità di C.T.U. nei luoghi oggetto di procedimento..

Sui luoghi non rilevo la presenza di alcuno, ma il cancello di ingresso era aperto senza lucchetto, quindi ho ritenuto opportuno procedere con il sopralluogo.

Non essendo gli immobili catastali, ho richiesto copia del progetto per cui era stata rilasciata la Concessione Edilizia al Comune di Acireale.

Dovendo verificare la rispondenza metrica e planimetrica si quanto concesso e realizzato, con l'aiuto di un operatore, ho cominciato a misurare quanto presente, insieme allo stato di degrado dei luoghi abbandonati dal 1999.

In tale occasione ho effettuato un rilievo fotografico, e preso appunti in separati fogli.

Alle ore 20,30, vista l'ora tarda, ho sospeso le operazioni riservandomi di riconvocare le parti per il seguente sopralluogo che avverrà nel mese di settembre.

3.4 QUARTO ACCESSO Il giorno settembre dell'anno 2008 previo il rituale avviso alle parti, mi sono recata presso il residence ██████████ in Acireale per completare le operazioni peritali, alle ore 9,00.

Anche in questa occasione non era presente nessuno delle parti convocate, ma il cancello di ingresso del complesso edilizio era sempre aperto.

Visto che la maggior parte delle unità immobiliari erano accessibili in quanto con le porte di ingresso divelte o mai collocate, con la collaborazione di un operatore, ho continuato il rilievo volto alla verifica dello stato dei luoghi e del degrado.

Alle ore 14,30 edotta di quanto constatato, chiudo le operazioni, riservandomi di tornare sui luoghi, qualora lo ritenessi necessario, dandone preventivo avviso alle parti.

4) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Come da mandato conferitomi ai fini della vendita e della relativa stima si ritiene opportuno accorpate tutto in un unico lotto così definito:

Terreno esteso m. 10.825 in Acireale, Contrada Timone, con accesso dalla Via Loreto Balatelle n. 244, su cui insiste un complesso edilizio [redacted] composto da 21 villini a schiera di diverse tipologie ed aree di pertinenza.

5) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL' LOTTO

5.1) PROVENIENZA DEL LOTTO

Il terreno su cui insiste il Complesso immobiliare con relative aree di sedime e sovrastanti, è pervenuto al debitore esecutato., con atto di compravendita in Notar Giovanni Paderni, del 16 maggio 1995, rep.n. 47359, da potere della venditrice per una somma di L. 5.335.000.000 con la seguente descrizione:

"Complesso edilizio in corso di rifinitura denominato [redacted]
[redacted] sito in territorio del comune di Acireale, Via Loreto

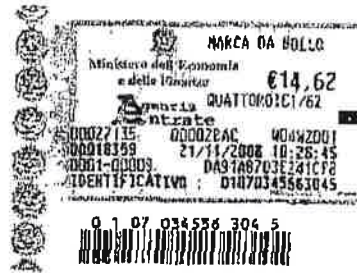
Balatelle 244 costituito da n. 21 villini a schiera di tre tipologie diverse e precisamente:

- numero sette villini tipo "A", costituito, ciascun villino, da due appartamenti di mq. 112 a piano rialzato e primo, con annessi ciascuno un box auto di q. 56 circa ed un'area scoperta di pertinenza;
- numero sette villini di tipo "B" costituito ciascun villino, da un appartamento di mq. 160 a piano rialzato e primo oltre una mansarda di mq. 30 con annessi un box auto ed un'area scoperta di pertinenza.
- Numero sette villini di tipo "C", costituito, ciascun villino da un appartamento di mq. 126,00 a piano rialzato e primo, oltre una mansarda di mq. 35, con annessi un box auto ed un'area scoperta."

Gli immobili suddetti non sono catastati, perché ancora non ultimati, ma risultano iscritti in mappa al foglio 49 particella 306."

"Vengono espressamente escluse dalla vendita le seguenti unità immobiliari, oggetto di esclusione come dall'atto di provenienza in Notaio Tropea del 20.02.1986 di proprietà dei germani [REDACTED]

- 10 . 1- Palazzina denominata "corpo A/1" da sottosuolo a cielo, con l'esclusione del vano garage al piano seminterrato, con prospetto su Via Loreto Balatelle.



Confinante: ad Ovest con Via Loreto Balatelle, a Nord con proprietà [REDACTED] ad Est ed a Sud con terreno ditta venditrice destinato a parcheggio ed altro corpo di fabbrica denominato A/2;

2- Palazzina denominata "corpo A/5" da sottosuolo a cielo, confinante: ad Ovest con Via Loreto Balatelle, a Nord e Est con spazio condominiale destinato a stradella ed a Sud con proprietà [REDACTED]

3- Palazzina denominata "corpo B secondo 1" da sottosuolo a cielo, confinante: a Nord e Sud con spazio condominiale destinato a stradella, ad Est ed a Ovest con altri corpi di fabbrica denominati B/1 e B/2;

4- Palazzina denominata "Corpo C secondo 1" da sottosuolo a cielo, confinante: a Nord e Sud con corpo di fabbrica denominato C/2 ed, a Est ad Ovest con spazio condominiale destinato a stradella;

5- Palazzina denominata "Corpo C/3" da sottosuolo a cielo, confinante: a Nord con proprietà eredi [REDACTED] ad Est ed Ovest con terreno ditta venditrice destinato a piscina e stradella ed, a Sud con corpo di fabbrica denominato C/2;

L'atto di vendita includeva tutti i diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, diritti condominiali, servitù attive e passive, tutto incluso e nulla escluso e con ogni azione e ragione inerente l'immobile de quo, comprese eventuali indennità maturate per espropri, servitù, etc.

La parte venditrice dichiarava che sugli immobili oggetto di atto di compravendita gravavano le seguenti formalità:

- a) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01.02.1989 ai nn. 377/4544 derivanti dal contratto di mutuo rogato G. Melina in data 18.01.1989, a favore Sezione autonoma del Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro per £. 4.125.000.000 a garanzia di un mutuo originaria di £. 1.650.000.000;
- b) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01.02.1989 ai nn. 376/4543 derivanti dal contratto di mutuo rogato G. Melina in data 18.01.1989, a favore Sezione autonoma del Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro £. 4.500.000.000 a garanzia di un mutuo originaria di £. 1.800.000.000 di cui fino alla data erano state erogati £. 800.000.000;
- c) ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 23.02.1993 ai nn. 623/6678 derivanti dall'atto di dilazione del notaio G. Paterni del 20.03.1993 rep. 43395 a favore della [REDACTED] S.P.A. Messina, a garanzia di un debito originario di £. 2.518.000.639;

Con atto di compravendita veniva trasferita, altresì "proprietà, possesso e materiale godimento...alla parte acquirente, con ogni effetto utile ed oneroso da pari data.... Con l'accollo dei tributi di legge da oggi in poi al netto degli arretrati.

Il prezzo di vendita del complesso edilizio, sopra identificato, veniva convenuto tra le suddette parti, a corpo e senza estimo, comprensivo di IVA, nella somma complessiva di £. 5.335.000.000 (€ 2.755.297,56), così distinte:

- £. 1.798.810.028 mediante accollo di mutuo verso la Banca Nazionale del Lavoro comprensivo di rate scadute ed interessi fino al 04.04.1995.
- £. 754.383.066 mediante accollo del mutuo verso la Banca Nazionale del Lavoro comprensivo di rate scadute ed interessi fino al 04.04.1995;
- £. 2.781.806.906 mediante accollo dell'atto di mutuo verso [redacted] s.p.a. comprensivo dell'intero capitale originario di £. 2.518.000.639 oltre la quota di £. 263.806.267 per rate scadute, interessi forfetariamente convenute fra le parti.

Alla venditrice il terreno era pervenuto:

da potere di [redacted] nato ad [redacted] e [redacted] con atto per compravendita-appalto con il quale i venditori commissionavano in cambio del terreno, alla società acquirente la costruzione di alcune unità immobiliari di cui si riservavano la proprietà esclusiva, sopra meglio identificate, le particelle 306, 211, 213, 433, 212, 599, 600 e 2/3 indivisi della particella 24 in data 20.02.1986, in Acireale rogato dal Notaio Francesco Tropea, ivi registrato il 12 marzo 1986, trascritto presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Catania in data 4 marzo 1986 ai nn. 87784/6140 e 87785/6141.

- Da potere di [REDACTED] particelle 215 e 1/3 della particella 24, atto rogato Notaio Francesco Tropea di Acireale, in data 18 aprile 1986, ivi registrato il 6 maggio 1986 al n. 1694, trascritto presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Catania in data 6 maggio 1986 ai nn. 15002/11730.

- Da potere signori [REDACTED] la particella 214, atto rogato Notaio Francesco Tropea di Acireale, in data 29 aprile 1986, ivi registrato il 19 maggio 1986 al n. 1834, trascritto presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Catania in data 10 maggio 1986 ai nn. 15678/12279.

Si riportano qui di seguito le trascrizioni presso il Ministero delle Finanze, Ufficio del territorio di Catania, Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul bene oggetto di stima non ancora esposte.

- Ipoteca giudiziale iscritta il data 22 febbraio 1994 ai nn. 6018/789, nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Catania in data 18 dicembre 1993, per £. 18.000.000 a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED].

- Atto di citazione trascritto il 2 marzo 1994 ai nn. 6939/5196 a favore di [REDACTED].

5.2) CONFINI

L'unità abitativa confina nel suo complesso:

- a nord : [REDACTED]

- ad ovest : [REDACTED] Loreto Balatelle

- ad est : [REDACTED]

- a sud : [REDACTED]



5.3) DATI CATASTALI

Il terreno da quanto si evince dalla documentazione ipocatastale prodotta dalle parti, era censito al N.C.T. di Acireale al foglio 49, particelle 306 - are 58,40, part. 211 - are 16,80, part. 213 - ca 47,00, part. 433 - are 15,90, part. 599 - are 4,05, part. 600 - are 9,14, part. 212 - ca 88,00, part. 214 - ca 51,00, part. 215 - ca 35,00, part. 24 are 3,00.

Dalla misura storica per immobile, effettuata dalla sottoscritta si evince che con frazionamento n. 4348 del 22.12.1992, in atti al Catasto terreni del 19 settembre 2006 (prot. CT0219213) il terreno è diventato un ente urbano, ossia il complesso edilizio è stato inserito nella mappa dei fabbricati del foglio 49 del Comune di Acireale particella 306. (allegato n. 1).

La particella n. 306 Ente Urbano di mq. 10817, deriva dalla soppressione dal catasto terreni delle particelle n. 306, 213, 212, 599, 600, 215, 24, 214.

Frazionamento n. 4348 del 22.12.1992, in atti al Catasto terreni del 19 settembre 2006 (prot. CT0219120)

Particella 749, vigneto, classe 2, centiarie 65, reddito dominicale €. 0,64, reddito Agrario €. 0,27 (nascente dalla soppressione della 211)

Particella 751, vigneto, classe 2, centiarie 68, reddito dominicale €. 0,67, reddito agrario €. 0,28 (nascente dalla soppressione della 433)

In ditta per ineseguita voltura con sede in [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Come si evince dal modulo di accertamento della proprietà immobiliare urbana la ditta proprietaria è [REDACTED] con sede in [REDACTED], ma non è stata attribuita una partita perché gli immobili non sono catastati.

5.3) DATI PROGETTO DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

Come constatato in sede di sopralluogo la consistenza dell'immobile è coerente ai dati che si evincono dalle Tavole di progetto da me richieste al Comune di Acireale.

Il lotto su cui insiste in base al Piano regolatore generale di Acireale approvato in data 10.06.1996 ha i seguenti indici di edificabilità:

- Destinazione urbanistica B2
- indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mq/mc
- rapporto di copertura 4/10
- numero dei piani np=2.00
- Distanza minima fabbricati: ml. 10,00
- Distanza pareti finesrate : ml. 10,00
- altezza massima 8,00 mt.
- Area a parcheggio 1/20 cubatura

Il progetto prevedeva la realizzazione di edifici di civile abitazione a schiera, di differenti tipologie: A, B, C e da due corpi D destinati a portici, che permettevano il collegamento e l'accesso all'area a valle, a spazi condominiali a servizio della viabilità pedonale e

carrabile, al parcheggio esterno oltre a una zona Bambinopoli, piscina e campo da tennis.

I corpi di fabbrica erano così costituiti:

n. 9 corpi di tipologia A, denominati A1 - A9;

n. 4 corpi di tipologia B, denominati B1-B4;

n. 6 corpi di tipologia C, denominati C1 - C6;

n. 2 corpi di tipologia D, destinati a portico, denominati D1-D2.

Ciascun corpo risulta indipendente perché separato da giunti sismici dagli edifici attigui.

Il progetto originario del complesso edilizio aveva ottenuto la concessione edilizia rilasciata da comune di Acireale n. 179 del 12.07.86 e successivamente n. 38 del 05.11.1992 sulla base della quale si sarebbero dovute completare le opere autorizzate con precedente concessione e "*il ripristino delle opere abusivamente eseguite*". (allegati 2-3).

Con la C.E. n. 38/92 sono stati rideterminati gli oneri concessori che ammontavano a:

- Costo di costruzione - £. 106.239.000

- Oneri di urbanizzazione - £. 35.936.665

A seguito riscontro presso il Comune di Acireale a seguito richiesta della sottoscritta del 23.07.2008, Settore Urbanistica, la parte venditrice e per la transitiva la parte eseguita deve ancora pagare:

- € 48.951,09 oltre interessi legali fino al soddisfo, per la C.E. n. 179/86

Che rivalutati con indice ISTAT a settembre 2008 ammontano a
€. 103.341,77

- €. 36.365,21 oltre interessi legali fino al soddisfo per C. E. n. 38/92

Che rivalutati con indice ISTAT a settembre 2008 ammontano a
€. 57.208,39

Analizzando la Tavola n. 1 - Planimetria generale, Planimetria Vincoli urbanistici, Planimetria generale e conteggi (allegato 4).

Si riportano qui di seguito le caratteristiche dimensionali più importanti del Complesso edilizio in questione:

- Dimensione del lotto mq. 10.825
- Superficie del lotto edificabile mq. 6.400 Ricadente in zona B2
- Superficie del lotto non edificabile mq. 4.425 Ricadente in zona E
- Volume consentito $\text{mq. } 6.400,00 \times 3,50 = \text{mc. } 22.400,00$
- Volume edificato mc. 20.352,167
- Superficie Coperta mq. 2.549,67

SUPERFICIE COPERTA

- A1 = mq. 112,52
- A2 = mq. 112,52
- A3 = mq. 112,52
- A4 = mq. 112,52
- A5 = mq. 220,00
- A6 = mq. 134,00



- 4 - A7 = mq. 112,52
- 5 - A8 = mq. 112,52
- 6 - A9 = mq. 112,52
- 10 - B1 = mq. 166,11
- 11 - B2 = mq. 166,11
- 12 - B3 = mq. 166,11
- 13 - B4 = mq. 166,11
- 14 - C1 = mq. 127,20
- 15 - C2 = mq. 127,20
- 16 - C3 = mq. 70,20
- 17 - C4 = mq. 80,82
- 18 - C5 = mq. 127,80
- 19 - C6 = mq. 127,80
- 20 - D1 = mq. 41,97
- 21 - D2 = mq. 40,52

ALTEZZE DI PIANO

- Altezza Piano Cantinato m.3,00
- Altezza Piano Terra m. 3,00
- Altezza Piano Primo m. 3,00
- Attico m. 2,20

5.5) DESCRIZIONE DEI CORPI DI FABBRICA

5.5.1 - Corpo tipologia A

Ciascuno dei nove corpi di fabbrica di tipologia A [Tavola 2 - Piante dei corpi A (allegato n. 5) Tavola 3 - Prospetti e sezioni dei corpi A (allegato n. 6)] presenta:

- piano seminterrato destinato a garage
- piano rialzato destinato unità immobiliare con area esterna di pertinenza;
- piano primo destinato unità immobiliare;
- piano sottotetto destinato urbanisticamente a locale di sgomberi e lavanderia.

Le unità immobiliari sono servite da scale esterne a giorno.

Le unità immobiliari poste al piano rialzato e primo sono costituite da salone, due vani, cucina, wc, lavanderia e ripostiglio disimpegnate da un corridoio centrale.

Il piano sottotetto risulta coperto mediante 2 falde con pendenza pari al 35%, degradanti lungo il lato maggiore con altezze interne utili da 0,90 a 3,00 m. su ciascuna metà dell'area ed altezza di imposta esterna, misurata al perimetro degli aggetti, di m. 0,60.

La destinazione urbanistica dei piani sottotetto risulta condizionata dalle altezze utili interne, imposte dal rispetto dell'altezza massima dell'edificio consentita dal P.R.G., ma il fatto che la scala esterna permetta un accesso autonomo crea il presupposto per utilizzare seppure in modo limitato il bene ai fini abitativi.

5.5.2 – Corpo tipologia B

Ciascuno dei corpi di fabbrica di tipologia B [Tavola 4 – Pianta Prospetti e sezioni dei corpi B -D (allegato n. 7)] è costituito da 2 villette unifamiliari indipendenti, con scala interna di collegamento.

- piano semicantinato destinato a garage e cantina con zona esterna di pertinenza

- piano terra rialzato destinato a zona giorno, costituito da un ampio salone, cucina e wc disimpegnato da un corridoio. L'ingresso avviene da una zona esterna di pertinenza.

- piano primo destinato a zona notte, costituita da 3 camere da letto, bagno e spogliatoio.

- piano sottotetto provvisto da aperture verso l'esterno, per la ventilazione, coperto da falde degradanti lungo il lato maggiore, con altezze utili da m. 2,00 a m. 2,80 sul colmo e da 0,50 m. a 1,50 m. sull'altro fronte.

In prossimità del torrino scala è presente un'ampia terrazza e anche in questo caso presenta requisiti di abitabilità accrescendo il valore dell'immobile.

5.5.3 - Corpo tipologia C

Ciascuno dei corpi di fabbrica di tipologia C [Tavola 5 - Pianta dei corpi C - Tav. 6 - Prospetti e sezioni dei corpi C (allegato n. 8-9)] è costituito da 2 villette unifamiliari indipendenti, con scala interna di collegamento.

- area esterna di pertinenza ubicata al piano semicantinato e a quello rialzato su entrambi i fronti

- piano semicantinato destinato a garage e cantina.

- piano terra rialzato destinato a zona giorno, costituito da ampio salone, cucina e wc serviti da un corridoio, con l'ingresso al piano.

- piano primo adibito a zona notte con due stanze da letto, un vano e w.c. anch'essi disimpegnati da corridoio.

- piano sottotetto costituito da un ampio terrazzo, lavanderia e locali provvisti di aperture verso l'esterno.

La copertura è costituita da falde aventi sviluppo asimmetrico, di pendenza del 30% con altezze utili interne da 0,30 m. a 3,20 m.

Il ragionamento sulle precedenti tipologie, soprattutto per l'accesso diretto ed esclusivo, anche se con limitato requisito di abitabilità, accresce il valore dell'immobile.

5.5.4 - Corpo tipologia D

I corpi di fabbrica di tipologia D [Tavola 4 - Pianta Prospetti e sezioni dei corpi B - D (allegato n. 7)] sono due denominati D1, situato fra i corpi A9 e B1 - D2 situato fra i corpi B4 e C1, sono dei portici a due elevazioni fuori terra.

La prima consente l'accesso all'area condominiale antistante i garages siti nei piani cantinati dei corpi A, B, C al campo da tennis e alla piscina.

5.6) CONDIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

L'area oggetto di insediamento è pianeggiante e si trova a monte del centro abitato di Acireale.

Dalla strada di accesso all'autostrada Messina - Catania si diparte la Via Loreto Balatelle che sale verso monte e a circa 2 Km al n. 224 si trova l'insediamento abitativo.

Il complesso edilizio in questione, risulta interamente realizzato dal punto di vista strutturale, le diverse tipologie abitative



presentano un diverso stato di finitura sia nelle unità immobiliari che nei corpi di fabbrica.

Lo stato di finitura si può riassumere:

- Unità corpi A quasi complete
- Unità corpi B quasi complete
- Unità corpi C sono realizzate e strutture portanti, tamponature e tramezzature.

Allo stato attuale, così come constatato in sede di sopralluoghi, l'immobile non essendo stato ultimato necessita di un intervento di completamento insieme ad uno di manutenzione straordinaria di quanto realizzato, sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

Per chiarezza nella esposizione sono evidenti:

- gravi ammaloramenti delle strutture in c.a. specialmente negli edifici privi di intonaco esterno e nelle scale eseterne di ingresso ai piani.
- Copiose infiltrazioni di umidità dei solai a causa di ammaloramenti delle guaine di impermeabilizzazione.
- scrostamento degli intonaci esterni e umidità di risalita.
- mancata manutenzione degli infissi interni ed esterni come delle ringhiere.
- il complesso inoltre ha subito palesi atti di vandalismo e furto.
- gli impianti inoltre seppur finiti devono essere rifatti per il tempo trascorso e per il sopraggiungere di nuove norme in materia.
- le sistemazioni esterne sono del tutto assenti.

rtamento dello stato di finitura e dello stato di fatto è stato
ato in fase di sopralluogo e in dettagli le categorie di lavoro
arie al completamento si possono desumere dal computo
o estimativo allegato alla consulenza, applicando il prezzario
Regione Siciliana per l'anno 2007, dal quale si desume che il
che un eventuale aggiudicatario deve sostenere per rendere
ibile sul mercato il bene è di €. 1.923.000,00 [Allegato n. 10]

SERVITU'

nobile non è soggetto a servitù nè attive nè passive.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE E FUNZIONALI

quanto emerso dalle visite di sopralluogo, il bene urbano
tto di stima risulta essere realizzato in un sito di notevole
esse ambientale e di insediamenti urbani di recente
nsione urbanistica ma con indici di fabbricabilità urbana bassi,
vedute panoramiche di discreto spazio.

zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria
condaria.

omplesso presenta ampi spazi interni destinati sia a verde a
vizio della residenza che condominale, parcheggi scoperti, zona
chi, piscina e campo da tennis non ancora realizzati.

edifici risultano dotati dal punto di vista funzionale da impianti
ttrici, Tv, telefonici, citofonici, idraulici, igienico-sanitari, gas e
caldamento autonomo.

Tutti i locali sono areati e illuminati direttamente con altezze utili di m. 3,00 e presentano una ampiezza consona ad assicurare una discreta vivibilità del sito.

Anche le tipologie distributive dei vari corpi e le caratteristiche dimensionali che si estendono da 110 mq. per i corpi A e oltre mq. 150 per i corpi B e C oltre cantina e garage.

5.8) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI SOTTOTETTO

Come già descritto in precedenza, i piani sottotetto dei corpi A e C, potendosi considerare delle unità immobiliari indipendenti e essendo di fatto stati realizzati anche impianti idrico, elettrico e di riscaldamento oltre che di gas, costituivano una difformità al progetto approvato con le già citate concessioni edilizie.

Non costituendo un aumento di cubatura ma solo un cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a uso abitativo, erano soggetti al pagamento degli oneri concessori.

Ai sensi della legge n. 724/94, la ditta ha presentato al Comune di Acireale una domanda di sanatoria, introitata al n. 3377, con la quale si chiedeva il cambio di destinazione d'uso dei sottotetti in questione.

Agli atti del Comune come da me accertato è stata pagata a titolo di prima rata la somma di £. 11.880.000,00

La superficie ragguagliata dei piani sottotetto degli edifici A e C ammonta a Mq. 928,40.

Oneri di Costruzione

€/mq. $129,11 \cdot (3\% + 3\% + 2,25\%) \cdot 928,40 = \underline{\underline{€. 9.888,92}}$

Oneri di urbanizzazione

€/mq. $10,10 \cdot 0,91 \cdot 928,4 \cdot 1,50 = \underline{\underline{€. 12.799,72}}$

Sommario €. 13.788,64

La suddetta somma deve essere integrata degli interessi legali e delle spese per il rilascio della C.E. in sanatoria.

Interessi €. $13.788,64 \cdot 1,30 = \underline{\underline{€. 17.925,00}}$

Spese per bolli €. 300,00

Totale da pagare €. 18.225,00

5.8) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del complesso edilizio in oggetto procederò con tre metodi diversi per poi mediane i risultati, trattandosi di entità economiche omogenee.

Più precisamente i metodi di valutazione assunti sono quello "a stima monetaria", quello "a costo riproduzione" e quello di "estimo aziendale".

5.8.1 Criterio di stima monetaria

Il fattore inflazione e la perdita del potere d'acquisto della lira non è stata nel periodo in esame né modesta né costante.

Perciò è necessario potersi rendere conto cosa significhi, oggi, un prezzo determinato nel 1986.

Il metodo utilizzato in Italia dall'ISTAT per rappresentare i mutamenti del potere d'acquisto della lira consiste nel richiamare da una ristretta rosa di prezzi, una media matematica ponderata,



tradotta in "indice," l'operazione viene ripetuta a cadenze mensili fisse e offre una rappresentazione numerica del costo della vita.

L'indagine sopra descritta non consente di stabilire con esattezza il vero tasso di inflazione o svalutazione della moneta che per quasi tutti i prezzi, è in realtà nettamente superiore degli indici ufficiali.

Tale argomento comporta in sostanza che gli indici di trasformazione della moneta tendono a rappresentare le diverse quantità di moneta che occorrono in tempi diversi per acquistare la stessa quantità e quantità di beni e servizi: se fossero calcolati con obiettività essi potrebbero essere utili per effettuare un primo calcolo orientativo del valore attuale dell'area edificabile.

Dall'esame della documentazione in mio possesso risulta che i dati e gli elementi a cui fare riferimento sono contenuti nel contratto di mutuo stipulato nel 1989

• valore base dichiarato al 1986 €. 8.625.000,00

• coefficiente al 1989= 1,7652

Procedo pertanto a calcolare l'aggiornamento del valore di €. 8.625.000,00 - €. 4.454.440,00 dal 1989 ad oggi:

moltiplicando la somma per il coefficiente del 1989 e dividendo per quello del 2008.

Utilizzando i coefficienti di trasformazione del potere d'acquisto della lira in base agli indici del costo dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (Allegato n. 11)

Anno 1989 = 1,7652

Anno 2007 = 1,00

Per cui il valore aggiornato risulta:

€. 4.454.440,00 x 1,7652 : 1,00 = €. 7.862.978,00

5.8.2- Stima al costo di riproduzione

Per ottenere il costo il valore di stima del costo di riproduzione del complesso è necessario stabilire quali siano i costi di costruzione, ritengo opportuno a questo punto riferirmi ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata definiti dalla Regione Siciliana con Decreto Assessorato Lavori Pubblici del 23.07.2007, pubblicato nella G.U.R.S. n. 36 del 10.08.2007 per costruzioni nuovi edifici ad uso abitativo.

Concettualmente questo indice è più strettamente legato alla materia ed al tipo di trattativa di cui al contratto in esame.

Il decreto stabilisce:

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Costo per la realizzazione tecnica di | €/mq. 874,23 |
| Oneri Complementari | €/mq. 393,40 |
| - Spese tecniche | |
| - Indagini geognostiche | |
| - Imprevisti | |
| - Acquisizione area | |
| - Spese varie | |
| - Oneri di urbanizzazione | |
| - Oneri per allacciamenti | |
| TOTALE | <u>€/mq. 1.267,63</u> |

Il costo di costruzione di cui sopra tiene conto del minor costo della parte interrata.

Totale superficie ragguagliata Mq. 9.303,12 (Allegato n. 12)

Costo costruzione €/mq. 1.267,63

Costo di costruzione del complesso edilizio

mq. 9.303,12 x €/mq 1.267,63 = €. 11.792.914.00

Il valore determinato corrisponde al costo di riproduzione del bene e quindi per ottenere il costo all'attualità è necessario sottrarre il costo determinato per il completamento del complesso edilizio.

5.8.3 - Stima a Valore Commerciale

Il terzo metodo è quello detto sintetico che consiste nell'accertare il mercato, all'epoca di riferimento della stima.

Il valore o reddito unitario medio di una tipologia di immobili, in generale completamente ristrutturati, determinato con riferimento alla specifica posizione del bene oggetto della stima, saranno desunte dalla banca dati pubblicata dall'Annuario Immobiliare.

In questo caso si fa riferimento all'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Nella suddetta banca dati sono presenti sia il valore di mercato che quello di affitto euro/mq, si ritiene opportuno utilizzare le

quotazioni media rispetto a quelle riportate per edifici di civile abitazione.

La suddetta si ottiene applicando la seguente formula:

Superficie commerciale raggugiata X Valutazione a mq.
commerciale = Valore commerciale globale

Superficie raggugiata mq. 9.303,12

1 - Quotazione Villini €. 1.300,00 (allegato n. 13)

Applicando la formula si ha:

Euro 1.300,00x mq. 9.303,12 = Euro 12.094.056,00

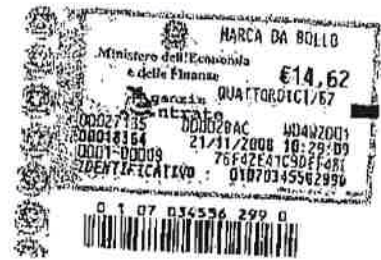
5.8.4) Il più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del complesso, si ottiene mediando i tre valori delle stime così come esposto al punto 5.8

Più precisamente i metodi di valutazione analizzati sono quello "a stima monetaria", quello "a costo riproduzione" e quello di "Valore commerciale", con i valori che di seguito si riportano e si mediano.

[€.7.862.978 + €. 11.792.914,00 + €. 12.094.056,00] : 3 = €.
10.583.316,00

A questo punto occorre osservare che tre aspetti economici dello stesso bene sopra ricavati non hanno valore come valutazioni a se stanti, esse infatti valutate singolarmente, solo costituiscono una astrazione, in considerazione che si considera disgiunto ciò che invece è congiunto e strettamente legato alla redditività che solo la media li riporta alla realtà economica del più probabile valore di mercato.



Il Più probabile valore di mercato €. 10.583.316,00

6) DETERMINAZIONE VALORE BASE D'ASTA

Come già esposto sopra il valore determinato, si riferisce al bene qualora fosse in ottime condizioni e in regola con tutte le pratiche amministrative cogenti, pertanto si ritiene opportuno sottrarre al valore ottenuto tutte le spese che l'eventuale aggiudicatario deve sostenere.

| | |
|------------------|------------------------|
| Oneri Concessori | €. 160.550,00 |
| Costo sanatoria | €. 18.825,00 |
| Costo ripristino | <u>€. 1.923.000,00</u> |
| Totale Costi | €. 2.102.375,06 |

Valore di mercato - costi = valore base d'asta

€. 10.583.316,00 - 2.102.375,00 = €. 8.480.941,00

8) - CONCLUSIONI

In relazione al mandato confertomi la sottoscritta dott. Arch. Ida Maria Baratta ha proceduto alla valutazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare introitata al Tribunale di Catania, al n. 229/99 Reg. Esec. esaminando gli atti prodotti ed effettuando sopralluoghi.

Gli immobili interessati al procedimento si sono raggruppati per praticità di esposizione e ai fini della vendita in un unico lotto così descritto:

Complesso edilizio, ricadente nel Comune di Acireale, Via Loreto Balatelle 244, su un area di mq. 10.900,00 su cui insistono dei corpi di fabbrica tipologia A costituita da 16 garage, 14

appartamenti da mq. 112,00 al piano rialzato e primo con area scoperta di pertinenza e 7 mansarde; Tipologia B costituita da 7 villette accorpate unifamiliari di mq. 160,00 al piano rialzato e primo e mansarda di mq. 30 con annesso garage e area scoperta di pertinenza ; Tipologia C costituita da 7 villette unifamiliari accorpate per mq. 126,00 al piano rialzato e primo e mansarda di mq. 35,00 con annesso garage ed area di pertinenza scoperta.

Tale complesso rispetto al progetto autorizzato con C.E., presenta varianti compatibili e soggette a rilascio di nuova concessione edilizia in sanatoria e il pagamento di nuovi oneri concessori.

Il terreno è allibrato Al N.C.T. di Acireale al foglio 49, particella 751, 749 e particella 306 - Ente Urbano

Sono escluse dalla vendita e dalla stima, anche se facenti parte del residence, perché di altra ditta:

- Il corpo di fabbrica denominato A1, con l'esclusione del garage al piano cantinato

- Corpo di fabbrica denominato A5

- Corpo di fabbrica denominato C1.2

- Corpo di fabbrica denominato C3

Il più probabile valore di mercato attribuito al bene ammonta a € 10.833.985,00

Il valore determinato delle spese che l'acquirente deve sostenere per il ripristino funzionale del bene ammonta a € 2.102.375,00

Il valore del bene da porre a base d'asta in funzione di quanto sopra determinato è € 8.480.941,00

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto a IVA. e gli alloggi non hanno le caratteristiche di cui art. 13 L. 408/49.

Si riportano qui di seguito le iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania da cancellare ai fini della vendita.

- Atto di citazione trascritto il 2 marzo 1994 ai nn. 6939/5196 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 13.01.1987 al n. 1791 del registro generale.
- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 1.2.1989 al n. 4543 del registro generale.
- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 1.2.1989 al n. 4544 del registro generale
- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 29.10.1992 al n. 41354 del registro generale.
- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 23.02.1993 al n. 6678 del registro generale.
- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 22.02.1994 al n. 6018 del registro generale.

- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 10.11.1998 al n. 34167 del registro generale.
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 09.04.1999 al n. 12152 del registro generale.
- Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data. 23.10.2007 al n. 70937 del registro generale.

Come constatato in sede di sopralluogo la consistenza dell'immobile è conforme ai dati che si evincono dai vari procedimenti esecutivi a corredo della documentazione allegata dalla parte esecutaria.

Avendo espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania 18.11.2008

Dott. Arch. Ida Maria Baratta

